

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gradini Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 21/01/2024, il sottoscritto Geom. Gradini Lorenzo, con studio in Via Abate Aligerno, 13 - 03043 - Cassino (FR), email geometragradinilorenzo@gmail.com, PEC lorenzo.gradini@geopec.it, Tel. 320 4096281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA ANTONIO GRAMSCI 12, scala C, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.28.02,15 - 13.39.46,49)

IL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE CTU E' COSTITUITO DA UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE POSTA AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITUATO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) IN VIA GRAMSCI N.12.

L'UNITA' SI PRESENTA IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE SCARSE, ATTUALMENTE LA STESSA RISULTA ESSERE LOCATA.

IL CONTESTO IN CUI E' SITO IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' ALTAMENTE DEGRADATO, COSTITUITO PER LO PIU DA FABBRICATI DI REMOTA COSTRUZIONE DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE.

LE CONDIZIONI MANUTENTIVE DELLO STABILE, DELLE PERTINENZE NONCHE' DELLE AREE COMUNI ESTERNE RISULTANO SCARSE, IN ALCUNI TRATTI LO STESSO PRESENTA FORTI SEGNALI DI ABBANDONO ED INCURIA TOTALE.

NON VI SONO SERVIZI IN GENERALE DA SEGNALARE, OLTRE LA PRESENZA DI UN VICINO CENTRO COMMERCIALE ATTUALMENTE DISMESSO, SONO PRESENTI PARCHEGGI A RASO SU STRADA NONCHE' SU CORTE CONDOMINIALE, NON ASSEGNATI.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

SI PRECISA, CHE, IL PRIMO ACCESSO AUTORIZZATO CON L'AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA RISALE ALLA DATA DEL 05.04.2024, IN TALE DATA L'ESECUTATO DICHIARAVA DI NON ESSERE IN POSSESSO DELLE CHIAVI IN QUANTO L'IMMOBILE RISULTAVA LOCATO, PERTANTO VENIVANO EFFETTUATI ULTERIORI N.2 ACCESSI, PRECISAMENTE IN DATA 24.04.2024 (ESTERNO) IN QUANTO NESSUNO SI PRESENTAVA SUL LUOGO ED INFINE IN DATA 08.05.2024 (INTERNO) SENZA AUSILIO DI FORZA PUBBLICA.

QUANTO SU DESCRITTO E' DETTAGLIATAMENTE DESCRITTO NEI VERBALI DI SOPRALLUOGO ALLEGATI.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA ANTONIO GRAMSCI 12, scala C, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione depositata dal creditore procedente comprende la certificazione notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) del notaio **** Omissis **** di Orta di Atella (CE) del 06.10.2023, redatto sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie , sostitutivo dei certificati che normalmente rilascia il conservatore nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE CONFINA A NORD CON IL SUB. **** Omissis **** ED IL VANO SCALA COMUNE "SCALA C", A SUD CON IL SUB. **** Omissis **** MENTRE AD EST ED OVEST AFFACCIA RISPETTIVAMENTE SU DISTACCO CON FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONI E SU STRADA PUBBLICA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,52 mq	111,40 mq	1	111,40 mq	2,90 m	2
Veranda	4,70 mq	5,62 mq	0,95	5,34 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	10,30 mq	11,77 mq	0,40	4,71 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				121,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Piano 2 Graffato NO
Dal 05/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 28.405,00 Piano 2 Graffato NO
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 28.405,00 Piano 2 Graffato NO
Dal 28/02/2001 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 28.405,00 Piano 2 Graffato NO
Dal 05/06/2003 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 28.405,00 Piano 2 Graffato NO
Dal 05/06/2003 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 28.405,00 Piano 2 Graffato NO
Dal 07/03/2005 al 18/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato NO
Dal 18/03/2005 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato NO
Dal 27/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato NO
Dal 04/04/2014 al 27/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato NO
Dal 27/06/2014 al 16/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato NO
Dal 16/03/2015 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato NO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	271	67	1	A2	3	6.5	115 mq	335,7 €	2	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SI SONO RISCONTRATE DIFFORMITA' CATASTALI IN FASI DI SOPRALLUOGO, IN CORSO DI REGOLARIZZAZIONE, ALLA PRESENTE SI ALLEGA RICEVUTA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE. LE DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE CONSISTONO IN UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

PRECISAZIONI

SI PRECISA, CHE, L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO AD OGGI RISULTA ESSERE OCCUPATA DA TERZI. (COME DA VERBALI DI SOPRALLUOGO ALLEGATI)

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO MEDIOCRE, SI EVIDENZIANO ALCUNE CRITICITA', OSSIA IL BAGNO DI DIMENSIONI MAGGIORI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA INCOMPLETO, PRATICAMENTE NON UTILIZZABILE, IN QUANTO, NON SONO PRESENTI I SANITARI, NE I RIVESTIMENTI VERTICALI, NE LA PAVIMENTAZIONE.

LO STESSO RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, TANTO E' CHE IL PIANO DI CALPESTIO DEL BAGNO E' COSTITUITO DAL MASSETTO DI PAVIMENTAZIONE, INOLTRE, NON RISULTANO COMPLETI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEL BAGNO STESSO.

PER QUANTO CONCERNE LE ULTERIORI STANZE, LA STANZA A CONFINE CON IL BANGHO SU DESCRITTO RISULTA ESSERE ADIBITI A MAGAZZINO / DEPOSITO DI PARTI DI MOBILIO E ALTRO MATERIALE VARIO.

QUANTO SU DESCRITTO TROVA RISCONTRO NELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

PARTI COMUNI

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE REPERITA, NONCHE' A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI PRECISA CHE E' PRESENTE UN BENE COMUNE NON CENSIBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE CON IL SUB.110 COSTITUITO DA INGRESSO-ANDRONE, SCALA

ED ASCENSORE COMUNE AI SUB. 32,53,55,57,59,65,67,69,71,73,75,86,111,112,119,120, INOLTRE UN'ULTERIORE SUBALTERNO AVENTE IL N.121 E' RAPPRESENTATO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE (COSTITUITO DA CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB.)

E' PRESENTE INOLTRE UN'AREA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO, IDENTIFICATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 17 MAPPALE 827 LA QUALE RISULTA ESSERE INTESTATA PER 9 / 36 AL **** Omissis ****.

I DATI SU INDICATI SONO DIRETTAMENTE PRELEVATI DALL'ELABORATO PLANIMETRICO E RELATIVO ELENCO SUBALTERNI DEPOSITATO IN BANCA DATI CATASTALE AL PROT. N. FR0102624-2005 DEL 01/07/2005.

PER QUANTO RIGUARDA LE CONDIZIONI MANUTENTIVE DELLE AREE ESTERNE / COMUNI LE STESSE RISULTANO IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

DALLA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA NON SONO EMERSE SERVITÙ, CENSI E LIVELLI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è legittimato da licenza edilizia n.1826 del 20.07.1974 rilasciata alla ditta **** Omissis ****.

Successivamente sono state presentate:**** Omissis ****, NON SONO STATI REPERITI ULTERIORI TITOLI EDILIZI A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATA **** Omissis ****.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate, mentre le tamponature sono costituite da blocchi di laterizio.

la facciate principali del fabbricato risultano essere esposta prevalentemente a est - ovest con affaccio su corte, strada pubblica e distacchi con fabbricati per civile abitazione.

Le finiture delle facciate esterne del fabbricato risultano essere prevalentemente costituite da intonaco con tinteggiatura in vari colori, in molteplici parti il tutto risulta ammalorato e necessita di opere manutentive.

L'appartamento in esame internamente risulta in parte abitabile con finiture ed impianti dell'epoca di costruzione.

le pareti interne risultano rasate e tinteggiate mentre la pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche,

SI EVIDENZIANO ALCUNE CRITICITA', OSSIA IL BAGNO DI DIMENSIONI MAGGIORI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA INCOMPLETO, PRATICAMENTE NON UTILIZZABILE, IN QUANTO NON SONO PRESENTI I SANITARI NE I RIVESTIMENTI VERTICALI NE LA PAVIMENTAZIONE.

LO STESSO RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, TANTO E' CHE IL PIANO DI CALPESTIO DEL BAGNO E' COSTITUITO DAL MASSETTO DI PAVIMENTAZIONE, INOLTRE, NON RISULTANO COMPLETI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEL BAGNO STESSO.

PER QUANTO CONCERNE LE ULTERIORI STANZE, LA STANZA A CONFINE CON IL BANGHO SU DESCRITTO RISULTA ESSERE ADIBITI A MAGAZZINO / DEPOSITO DI PARTI DI MOBILIO E ALTRO MATERIALE VARIO.

L'accesso all'unità avviene mediante vano scala e androne comune, in parte rifinito ed in parte in forte stato di degrado, soprattutto nella parte del locale contatori.

All'u.i.u in esame si accede mediante portone d'ingresso blindato, gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono del tipo in alluminio anodizzato con oscuranti esterni costituiti da avvolgibili in pvc.

L'unità in esame non è dotata di corte esclusiva, bensì di n.2 aree esterne ossia un balcone coperto esclusivo posto ad ovest ed un ulteriore balcone posto ad est che risulta essere stato chiuso mediante l'installazione di infissi e vetrate, andando di fatto a costituire una veranda.

Non sono presenti parti esclusive ad eccezione dell'unità su descritta, non vi è inoltre posto auto esclusivo.

Quanto su descritto trova riscontro nella documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/04/2023
- Scadenza contratto: 03/04/2027

Canone mensile: € 250,00

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 08.05.2024 RISULTAVA OCCUPATO DALLA SIG.RA **** Omissis **** la quale forniva contratto di locazione **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2001 al 05/06/2003	**** Omissis ****	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE	28/02/2001	58	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	26/03/2002	12115	
		Registrazione			
Dal 05/06/2003 al 18/03/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABRIZIO MARMO	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 18/03/2005 al 27/04/2007	**** Omissis ****	CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	20/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CORIGLIANO FILIPPO	18/03/2005	40017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	22/03/2005	6937	3642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSTO FRANCESCA	27/04/2007	7796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	03/05/2007	13742	7995
Dal 04/04/2014 al 27/06/2014	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO (FR)	04/04/2014	107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	10/04/2014	6039	4971
Dal 27/06/2014 al 16/03/2015	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CATALANI CARLO PENNAZZI	27/06/2014	65948	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	04/07/2014	10842	8843
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2015 al 03/03/2025		**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CATALANI CARLO PENNAZZI	16/03/2015	67358	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	23/03/2015	4315	3426
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI FROSINONE aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 04/07/2014
Reg. gen. 10843 - Reg. part. 922
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: PENNAZZI CATALANI CARLO

Data: 27/06/2014

N° repertorio: 65949

Note: IL SIG. **** Omissis **** in virtù di atto per notar **** Omissis **** del 27/6/2014 repertorio n.65949, Contraeva Mutuo di euro 87.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Pontecorvo alla Via Antonio Gramsci distinta al Catasto Fabbricati al **** Omissis ****. lo stesso, successivamente trasferiva al sig. **** Omissis **** la proprietà della su citata unità immobiliare con atto del 16.03.2015 notaio **** Omissis **** REP. 67358. successivamente la banca INTESA SAN PAOLO S.P.A. (la quale ha acquisito la Banca Popolare di Vicenza scpa) interveniva come creditrice nei confronti del sig. **** Omissis ****. Vedasi atto di pignoramento del 25.07.2023.

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a FROSINONE il 03/10/2023

Reg. gen. 18619 - Reg. part. 14067

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Cassino del 14/8/2023 repertorio n. 2065.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Pontecorvo, alla Via Antonio Gramsci, distinta al Catasto Fabbricati al ##foglio 17 particella 271 sub. 67 natura A2 di 6,5 vani al piano 2.##

DALLE VISURE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE (FR) IN DATA 03.03.2025 SONO RISULTATE LE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è legittimato da **** Omissis ****.

Successivamente sono state presentate:**** Omissis ****, NON SONO STATI REPERITI ULTERIORI TITOLI EDILIZI A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATA IN DATA **** Omissis ****.

L'unità immobiliare risulta difforme dal titolo edilizio rilasciato, nello specifico sono emerse le seguenti difformità:

1- Risultano essere state realizzate opere interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto in difformità agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria.

2- Si riscontrano lievi difformità nel posizionamento e dimensionamento di finestre e porte finestre rispetto agli elaborati grafici approvati.

Dette opere risultano essere sanabili urbanisticamente con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

IL Ctu precisa che per quanto concerne la sanatoria di cui ai punti n.1 e 2, trattasi, in parte di opere realizzate al punto 1: dai proprietari che si sono susseguiti nel tempo ed al punto 2: da errori e/o modifiche effettuate all'epoca della costruzione del fabbricato e non oggetto di variante in corso d'opera.

Il costo per la sanatoria ammonta a circa € 5000 compreso spese tecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è legittimato da **** Omissis ****.

Successivamente sono state presentate:**** Omissis ****, NON SONO STATI REPERITI ULTERIORI TITOLI EDILIZI A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATA IN DATA **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare risulta difforme dal titolo edilizio rilasciato, nello specifico sono emerse le seguenti difformità:

1- Risultano essere state realizzate opere interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto in difformità agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria.

2- Si riscontrano lievi difformità nel posizionamento e dimensionamento di finestre e porte finestre rispetto agli elaborati grafici approvati.

Dette opere risultano essere sanabili urbanisticamente con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

Il Ctu precisa che per quanto concerne la sanatoria di cui ai punti n.1 e 2, trattasi, in parte di opere realizzate al punto 1: dai proprietari che si sono susseguiti nel tempo ed al punto 2: da errori e/o modifiche effettuate all'epoca della costruzione del fabbricato e non oggetto di variante in corso d'opera.

Il costo per la sanatoria ammonta a circa € 5000 compreso spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è possibile determinare l'esistenza di vincoli e oneri condominiali in quanto la documentazione non è stata fornita dalle parti interessate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

trattasi di lotto unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA ANTONIO GRAMSCI 12, scala C, interno 3, piano 2

IL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE CTU E' COSTITUITO DA UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE POSTA AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITUATO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) IN VIA GRAMSCI N.12. L'UNITA' SI PRESENTA IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE SCARSE, ATTUALMENTE LA STESSA RISULTA ESSERE LOCATA. IL CONTESTO IN CUI E' SITO IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' ALTAMENTE DEGRADATO, COSTITUITO PER LO PIU' DA FABBRICATI DI REMOTA COSTRUZIONE DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE. LE CONDIZIONI MANUTENTIVE DELLO STABILE, DELLE PERTINENZE NONCHE' DELLE AREE COMUNI ESTERNE RISULTANO SCARSE, IN ALCUNI TRATTI LO STESSO PRESENTA FORTI SEGNALI DI ABBANDONO ED INCURIA TOTALE. NON VI SONO SERVIZI IN GENERALE DA SEGNALARE, OLTRE LA PRESENZA DI UN VICINO CENTRO COMMERCIALE ATTUALMENTE DISMESSO, SONO PRESENTI PARCHEGGI A RASO SU STRADA NONCHE' SU CORTE CONDOMINIALE, NON ASSEGNATI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.362,50

per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato utilizzato il metodo comparativo, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del posizionamento, del contesto e dello stato conservativo interno dell'unità immobiliare in esame, tutto ciò anche in considerazione dei costi necessari per l'ammodernamento / ristrutturazione del bene e dei costi per la sanatoria urbanistica dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA ANTONIO GRAMSCI 12, scala C, interno 3, piano 2	121,45 mq	250,00 €/mq	€ 30.362,50	100,00%	€ 30.362,50
Valore di stima:					€ 30.362,50

n.d.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gradini Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI L.E. (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE + RIC. (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - INQUADRAMENTO SATELLITARE (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - PROVENIENZA VENTENNALE E CERTIFICAZIONE NOTARILE ART. 567 (Aggiornamento al 03/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA ANTONIO GRAMSCI 12, scala C, interno 3, piano 2

IL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE CTU E' COSTITUITO DA UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE POSTA AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITUATO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) IN VIA GRAMSCI N.12. L'UNITA' SI PRESENTA IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE SCARSE, ATTUALMENTE LA STESSA RISULTA ESSERE LOCATA. IL CONTESTO IN CUI E' SITO IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' ALTAMENTE DEGRADATO, COSTITUITO PER LO PIU' DA FABBRICATI DI REMOTA COSTRUZIONE DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE. LE CONDIZIONI MANUTENTIVE DELLO STABILE, DELLE PERTINENZE NONCHE' DELLE AREE COMUNI ESTERNE RISULTANO SCARSE, IN ALCUNI TRATTI LO STESSO PRESENTA FORTI SEGNALI DI ABBANDONO ED INCURIA TOTALE. NON VI SONO SERVIZI IN GENERALE DA SEGNALARE, OLTRE LA PRESENZA DI UN VICINO CENTRO COMMERCIALE ATTUALMENTE DISMESSO, SONO PRESENTI PARCHEGGI A RASO SU STRADA NONCHE' SU CORTE CONDOMINIALE, NON ASSEGNATI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è legittimato da **** Omissis ****. Successivamente sono state presentate:**** Omissis ****, NON SONO STATI REPERITI ULTERIORI TITOLI EDILIZI A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATA IN DATA **** Omissis ****. L'unità immobiliare risulta difforme dal titolo edilizio rilasciato, nello specifico sono emerse le seguenti difformità: 1- Risultano essere state realizzate opere interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto in difformità agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria. 2- Si riscontrano lievi difformità nel posizionamento e dimensionamento di finestre e porte finestre rispetto agli elaborati grafici approvati. Dette opere risultano essere sanabili urbanisticamente con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 IL Ctu precisa che per quanto concerne la sanatoria di cui ai punti n.1 e 2, trattasi, in parte di opere realizzate al punto 1: dai proprietari che si sono susseguiti nel tempo ed al punto 2: da errori e/o modifiche effettuate all'epoca della costruzione del fabbricato e non oggetto di variante in corso d'opera. Il costo per la sanatoria ammonta a circa € 5000 compreso spese tecniche.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - VIA ANTONIO GRAMSCI 12, scala C, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO	Superficie	121,45 mq
Stato conservativo:	L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO MEDIOCRE, SI EVIDENZIANO ALCUNE CRITICITA', OSSIA IL BAGNO DI DIMENSIONI MAGGIORI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA INCOMPLETO, PRATICAMENTE NON UTILIZZABILE, IN QUANTO, NON SONO PRESENTI I SANITARI, NE I RIVESTIMENTI VERTICALI, NE LA PAVIMENTAZIONE. LO STESSO RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, TANTO E' CHE IL PIANO DI CALPESTIO DEL BAGNO E' COSTITUITO DAL MASSETTO DI PAVIMENTAZIONE, INOLTRE, NON RISULTANO COMPLETI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEL BAGNO STESSO. PER QUANTO CONCERNE LE ULTERIORI STANZE, LA STANZA A CONFINE CON IL BANGO SU DESCRITTO RISULTA ESSERE ADIBITI A MAGAZZINO / DEPOSITO DI PARTI DI MOBILIO E ALTRO MATERIALE VARIO. QUANTO SU DESCRITTO TROVA RISCONTRO NELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.		
Descrizione:	IL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE CTU E' COSTITUITO DA UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE POSTA AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITUATO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) IN VIA GRAMSCI N.12. L'UNITA' SI PRESENTA IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE SCARSE, ATTUALMENTE LA STESSA RISULTA ESSERE LOCATA. IL CONTESTO IN CUI E' SITO IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' ALTAMENTE DEGRADATO, COSTITUITO PER LO PIU DA FABBRICATI DI REMOTA COSTRUZIONE DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE. LE CONDIZIONI MANUTENTIVE DELLO STABILE, DELLE PERTINENZE NONCHE' DELLE AREE COMUNI ESTERNE RISULTANO SCARSE, IN ALCUNI TRATTI LO STESSO PRESENTA FORTI SEGNALI DI ABBANDONO ED INCURIA TOTALE. NON VI SONO SERVIZI IN GENERALE DA SEGNALARE, OLTRE LA PRESENZA DI UN VICINO CENTRO COMMERCIALE ATTUALMENTE DISMESSO, SONO PRESENTI PARCHEGGI A RASO SU STRADA NONCHE' SU CORTE CONDOMINIALE, NON ASSEGNATI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 04/07/2014

Reg. gen. 10843 - Reg. part. 922

Quota: 1/1

Importo: € 174.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: PENNAZZI CATALANI CARLO

Data: 27/06/2014

N° repertorio: 65949

Note: IL SIG. **** Omissis **** in virtù di atto per notar **** Omissis **** del 27/6/2014 repertorio n.65949, Contraeva Mutuo di euro 87.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Pontecorvo alla Via Antonio Gramsci distinta al Catasto Fabbricati al **** Omissis ****. lo stesso, successivamente trasferiva al sig. **** Omissis **** la proprietà della su citata unità immobiliare con atto del 16.03.2015 notaio **** Omissis **** REP. 67358. successivamente la banca INTESA SAN PAOLO S.P.A. (la quale ha acquisito la Banca Popolare di Vicenza scpa) interveniva come creditrice nei confronti del sig. **** Omissis ****. Vedasi atto di pignoramento del 25.07.2023.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 03/10/2023

Reg. gen. 18619 - Reg. part. 14067

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Cassino del 14/8/2023 repertorio n. 2065.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Pontecorvo, alla Via Antonio Gramsci, distinta al Catasto Fabbricati al ##foglio 17 particella 271 sub. 67 natura A2 di 6,5 vani al piano 2.##